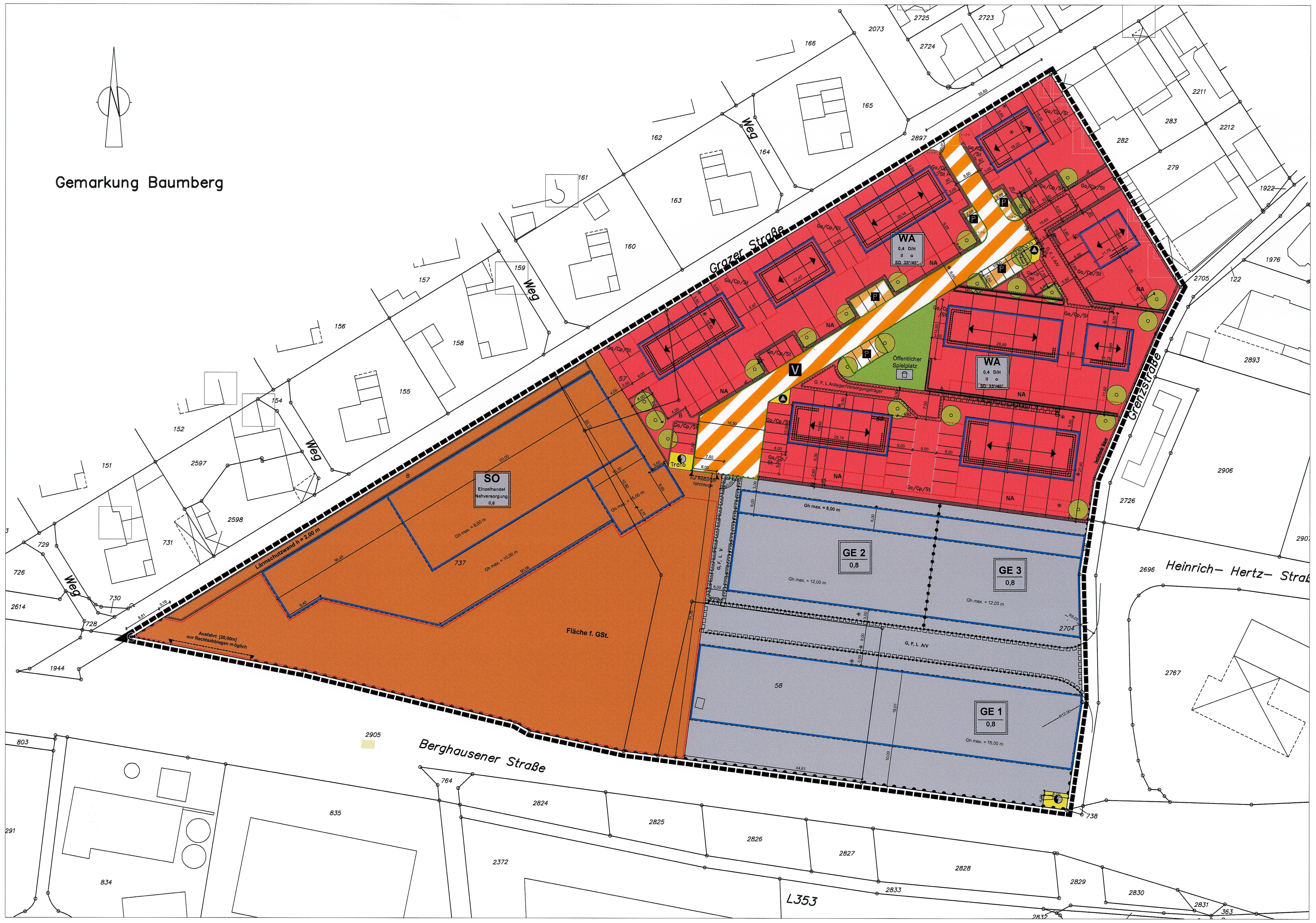


## LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- S – Sonderbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

- WA / 0,4 D/H / II o / SD 35°/45°: Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet (WA)); Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche; Bauweise; Anzahl der Vollgeschosse; Dachform; Dachneigung
- GE 1 / 0,8: Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet (GE 1,2,3)); Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
- SO / Einzelhandel / 0,8: Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet (SO)) Zweckbestimmung; Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – Öffentliche Parkfläche
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Abfall

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Grünflächen; Grünflächen P = Privat
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB); A/V = Anlieger/Versorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

- Lärmpegelbereich II 52 < = 57 dB(A)
- Lärmpegelbereich III 57 < = 62 dB(A)

## VERFAHRENSHINWEISE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.

Monheim am Rhein, den 18.03.2013

Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen vom 07.05.2003 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 18.03.2013

Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**
Nach der Bekanntmachung am 11.05.2011 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) i. V. m. § 13a BauGB gem. Abs. 2 Nr. 1 am 25.05.2011 durchgeführt.

Monheim am Rhein, den 18.03.2013
Bereich 61
Wirtschaftsförderung und Stadtplanung

**RECHTSGRUNDLAGEN**
(BauGB) Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,
(BauNVO) Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,
(PlanzV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. IS.58),
(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein--Westfalen laut Bekanntmachung vom 14.07.1994
(GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,
(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein--Westfalen laut Bekanntmachung vom 01.03.2000
(GV NRW S.256) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**OFFENLAGEBESCHLUSS**
Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau-- u. Verkehrswesen der Stadt Monheim am Rhein hat am 28.11.2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) i. V. m. § 13a BauGB gem. Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 18.03.2013

Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 03.12.2012 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) i. V. m. § 13a BauGB gem. Abs. 2 Nr. 1 in der Zeit vom 12.12.2012 bis 25.01.2013 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 18.03.2013
Bereich 61
Wirtschaftsförderung und Stadtplanung

**SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein--Westfalen in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung am 13.03.2013 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 18.03.2013

Bürgermeister

**ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG**
Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 13.03.2013 ist gem. § 10 (3) BauGB am 18.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 19.04.2013

Bürgermeister

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO )

**1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Abs. 1, BauNVO**
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 1, 2, 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaf ten sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 BauNVO Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung

ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 BauNVO Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

**1.2 Gewerbegebiete (GE1 bis GE3) gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO**
Gewerbebetriebe dienen vorrangig der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 bis GE3 ist die nach § 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart
- Gewerbebetriebe aller Art

gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig, wenn es sich um Einzelhandelsbetriebe handelt.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 bis GE3 sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsarten
- Tankstellen

gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.
Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 bis GE3 sind die allgemein zulässige Nutzungsarten
- Schank- und Speisegaststätten

gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 bis GE3 ist die nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart
- Vergnügungsstätten

gem. § 1 (6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

**1.2.1 Gliederung der Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO**
Die Gewerbegebiete GE1 bis GE3 werden gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO gegliedert.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6.6.2007 (- V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) nicht zulässig.
Ausnahmsweise können folgende Betriebsarten der Abstandsklasse VII zugelassen werden,
- Schlossereien, Schweißereien,
- Tischlereien oder Schreinereien,
- Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektrischen oder feinmechanischen Industrie,

wenn im Einzelfall vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass durch besondere Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen die festgesetzten Lärmkontingente eingehalten und die sonstigen Emissionen einer Anlage soweit begrenzt werden können, so dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden Antragsunterlagen zu prüfen.

**1.3 Sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO- Einzelhandel**
Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes. Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.600 qm. Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 1.600 qm dürfen in Anspruch genommen werden durch:
- nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Monheimer Liste: 1.600 qm
- zentrenrelevante Sortimente gemäß Monheimer Sortimentsliste: maximal 160 qm

### Monheimer Sortimentsliste

| Zentrenrelevante Sortimente | Nicht-zentrenrelevante Sortimente |
|---|---|
| *Nahversorgungsrelevant* | Baumarktsortiment[4] |
| Apothekenartikel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel | Boote und -zubehör |
| Lebensmittel, Getränke[1] Nahrungs- und Genussmittel[2] | Campingartike |
| Zeitungen, Zeitschriften | Elektrogroßgeräte (Weiße Ware) |
| | Fahrräder und -zubehör |
| *Zentrenrelevant* | Gartenbedarf[5] |
| Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen | KfZ und -zubehör |
| Bekleidung, Wäsche, Meterware, Handarbeitsartikel | Möbel[6] |
| Briefmarken und Münzen | Motorräder, Mofas und Zubehör |
| Bücher | Reitsportartikel |
| Büromaschinen, Computer und -zubehör | Sportgroßgeräte[7] |
| Geschenkartikel | Teppiche, Teppichboden |
| Glas-, Porzellan, Kleinkeramik | Wohnwagen |
| Hausrat (ohne Möbel, Campingartikel), Haushaltsware[3] | Tiernahrung und Heimtierbedarf, zoolog |
| Heimtextilien, Bettwaren (ohne Matratzen), Haus-, Tisch-, Bettwäsche | Spezialbedarf, lebende Tiere |
| Jagdbedarf, Waffen | |
| Kunst, Kunstgegenstände | |
| Papier-, Büro-, Schreibwaren | |
| PC und Zubehör (Hard-, Software) | |
| Photoartikel, Augenoptik, Akustik | |
| Radio, TV, Elektrokleingeräte, Lampen | |
| Sanitätsartikel | |
| Schnittblumen | |
| Schuhe, Lederwaren, | |
| Spielwaren, Hobbybedarf, Musikinstrumente | |
| Sportartikel (ohne Großgeräte) | |
| Uhren, Schmuck | |
| Unterhaltungselektronik (Video-, DVD-Geräte, CDs, Tonträger etc.), Telefone | |

Getränke [1]: Getränkemärkte, die 90% oder mehr ihrer Verkaufsfläche für den Verkauf von Getränken in Kästen und Fässern vorhalten, sind als nicht zentrenrelevant einzustufen

Nahrungs- und Genussmittel [2]: inklusive Reformwaren, Tabakwaren

Haushaltswaren [3]: z.B. Messer, Besteck, metallisches Geschirr, Kehrbleche, Flaschen- und Dosenöffner etc

Baumarktsortiment [4]: z.B. Baustoffe, Sanitärwaren, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Eisenwaren, Leuchten, Leuchtmittel, Bodenbeläge, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke

Gartenbedarf [5]: z.B. Beetpflanzen, Topfpflanzen, Sämereien, Gartengeräte, Rasenmäher, Pflanzengefäße, Blockhäuser, Düngemittel

Möbel [6]: inklusive Matratzen, Büromöbel

Sportgroßgeräte [7]: z.B. Freizeitboote und Bootsausrüstung, Turngeräte, Heimtrainer, Kraftsportgeräte

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 bis 25 und Abs. 3 BauGB i.V.m §§ 16 bis 21a BauNVO) zur Bauweise, Stellplätze und Garagen, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Stellung von Nebenanlagen, zur Höhe der baulichen Anlagen und zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

**2.1 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen, Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Hauptbaukörpern, innerhalb der dafür festgesetzten Flächen auf den Baugrundstücken sowie in den seitlichen Abstandsflächen auf den Baugrundstücken in Verlängerung der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports sind nur als zusammenhängende Anlage mit mind.
2 Carportplätzen zulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschreitung der im Sondergebiet zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze ist gemäß § 21a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig; eine weitere Überschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden.

**2.2 Nebenanlagen (§14 Abs. 1 BauNVO)**
Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen bis zu von max. 2,80 m und mit max. 30 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig.

Zum Haus gehörende Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

Stellplätze für Müll-/Abfallbehälter sind nur in entsprechend gekennzeichneten Flächen und unmittelbar vor jedem Hauseingang zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen innerhalb der Baugebiete und dort ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen des Fernmeldewesens und der erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO).

**2.3 Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m § 19 BauNVO**
Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten WA, GE1 bis GE3 sowie SO ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bestimmt.

**2.4 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §16 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 BauNVO**
In den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 sowie im Sondergebiet SO ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE 1 dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch technische Aufbauten, sowie im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Treppenhäusern, Aufzugsanlagen), um max. 3,00 m überschritten werden.

Im GE 1, GE 2 und GE 3 ist für Solaranlagen und Anlagen für erneuerbare Energien auf Flachdächern gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um max. 1,5 m zulässig.

Die maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) gelten jeweils für die Oberkante Attika bzw. den First. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche an der vorderen Begrenzungslinie der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

**2.5 Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**
Im Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

**2.6 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn durch Einführung der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) höhere Dämmstärken der Außenwände notwendig werden.

### 3. Geh- /Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger zu belasten sind.

In dem Gewerbegebiet GE1 ist eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten ist.

In dem Gewerbegebiet GE2 ist eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist.

### 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**4.1 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm an Gebäuden**
Zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) sind innerhalb des Plangebietes und innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Lärm-Pegel Bereiche in dem WA-Gebiet Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen und den Fassaden gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile nach DIN 4109, Tab. 8

| | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außen Lärmpegel dB(A) | resultierendes Schaldämmmaß erf. $RW_{res}$ in dB(A) |
|---|---|---|---|
| 1 | II | 56 - 60 | 30 |
| 2 | III | 61 - 65 | 35 |

Quelle: schalltechnische Untersuchung des IfL Institut für Lärmschutz GmbH, Düsseldorf 10/2012

Bei den im Lärmpegelbereich III befindlichen Fassaden ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen, so dass die in VDI 2719, Tabelle 6 angegebenen Anhaltswerte für Innenschallpegel Li nicht überschritten werden.

**4.2 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm, Lärmschutzwand im SO-Gebiet**
Zum Schutz der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung (WA) vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) ist innerhalb des SO-Gebietes eine Lärmschutzwand von 2,0 m Höhe ohne besondere Anforderungen festgesetzt.
Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwand oder Teile davon verzichtet werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück errichtete Bebauung (Einhausung der Anlieferzone), ein gleichwertiger Lärmschutz dauerhaft gewährleistet wird.

**4.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz Gewerbelärm, Festsetzung von Emissionskontingenten**
Zum Schutz der geplanten angrenzenden Wohnbebauung im benachbarten WA-Gebiet vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) sind innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 sowie innerhalb des SO-Gebietes nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung", Dezember 2006 im Bereich der jeweiligen Teilfläche weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle: Emissionskontingente

| Teilfläche | | $L_{EK}$, T dB(A) | $L_{EK}$,N dB(A) |
|---|---|---|---|
| GE1 | | 52 | 44 |
| GE2 | | 60 | 38 |
| GE3 | | 62 | 44 |
| SO | | 56 | 41 |

Quelle: schalltechnische Untersuchung des IfL Institut für Lärmschutz GmbH, Düsseldorf 10/2012

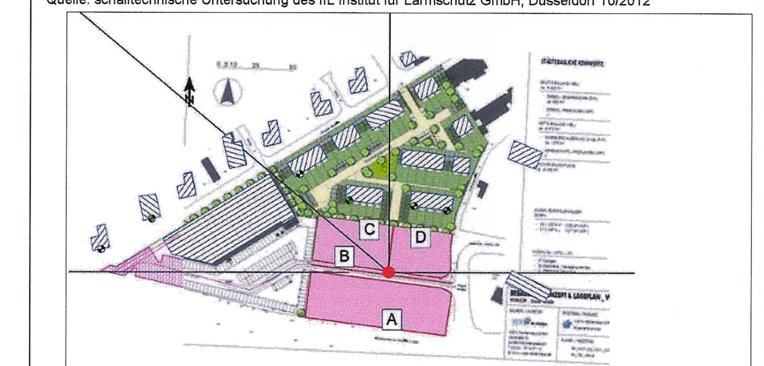


Tabelle: Sektoren mit Zusatzkontingenten für die Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 bezogen auf den Referenzpunkt X= 32353310,00 / Y= 5664800,00 durch LEK + LEK,zus

| Sektor | Anfang | Ende | EK, zus, T | EK, zus, N |
|---|---|---|---|---|
| A | 90,0 | 270,0 | 13 | 15 |
| B | 270,0 | 310,0 | 10 | 6 |
| C | 310,0 | 0,0 | 0 | 0 |
| D | 0,0 | 90,0 | 1 | 0 |

Quelle: schalltechnische Untersuchung des IfL Institut für Lärmschutz GmbH, Düsseldorf 10/2012

Für die in dem Plan „Zusatzkontingente Gewerbegebiete" dargestellten Richtungssektoren A bis D dargestellten Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen um LEK+LEKzus ersetzt werden.

Plan: Zusatzkontingente Sondergebiet

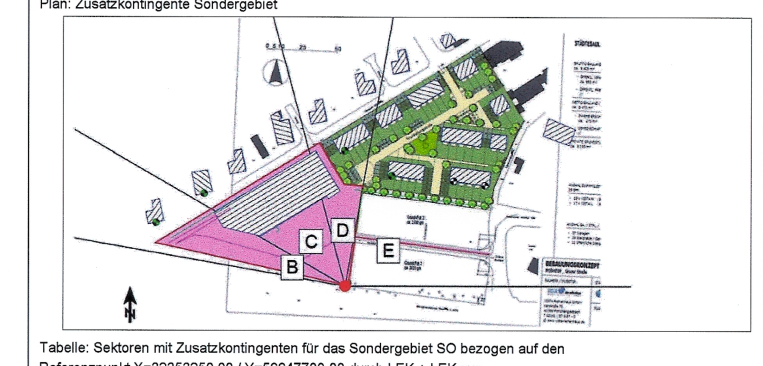


Tabelle: Sektoren mit Zusatzkontingenten für das Sondergebiet SO bezogen auf den Referenzpunkt X=32353250,00 / Y=56647700,00 durch LEK + LEK,zus

| Sektor | Anfang | Ende | EK, zus, T | EK, zus, N |
|---|---|---|---|---|
| A | 90,0 | 280,0 | 22 | 22 |
| B | 280,0 | 300,0 | 4 | 0 |
| C | 300,0 | 345,0 | 0 | 3 |
| D | 345,0 | 10,0 | 1 | 3 |
| E | 10,0 | 90,0 | 6 | 1 |

Quelle: schalltechnische Untersuchung des IfL Institut für Lärmschutz GmbH, Düsseldorf 10/2012

Für die in dem Plan „Zusatzkontingente Sondergebiet" dargestellten Richtungssektoren A bis D dargestellten Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen um LEK+LEKzus ersetzt werden.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5 (Geräuschkontigentierung vom Dezember 2006).

### 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

Im Bereich des Bebauungsplans sind Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken festgesetzt.

**5.1 Flächen für das Anpflanzen von Hecken (A)**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind auf den hierfür festgesetzten und mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Flächen, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a, aus Gründen der städtebaulichen Ordnung, der Gliederung der Bau- und sonstigen Gebiete und aus Sichtschutzgründen, auf einer Breite von 0,80 m entlang der Grundstücksgrenzen u.a. angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, an Erschließungsflächen (G,F,L-Flächen) bzw. zu benachbarten Baugebieten, jeweils max. 2,00 m hohe Hecken aus einheimischen und standort-gerechten Gehölzen entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**Pflanzliste 1: Zur Bepflanzung, Einfriedung und Fassadenbegrünung**

| | | |
|---|---|---|
| Fagus sylvatica | (Buche) | Mindestpflanzqualität: 100 - 150 cm Höhe, 2 x verpflanzt; die |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) | Pflanzabstände dürfen bei Hecken 1 m nicht überschreiten. |
| Taxus baccata | (Eibe) | |

**5.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (B)**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie in dem Sondergebiet (SO) sind auf den hierfür festgesetzten und mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Flächen, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a, aus Gründen der städtebaulichen Ordnung, der Gliederung der Baugebiete und aus Sichtschutzgründen, Bäume und Sträucher aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen, entsprechend der Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

In dem Sondergebiet (SO) sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze aus Gründen der städtebaulichen Ordnung sowie der Gliederung der Stellplatzanlage je 10 Stellplätze jeweils ein Baum entsprechend der Pflanzlisze 2 anzupflanzen.

**Pflanzliste 2:**

Zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudo-platanus | Berg-Ahorn |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Pyrus communis | Wild-Birne |
| Malus sylvestris | Wild-Apfel |

Mindestpflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18cm, mit Drahtballierung.

Hecken, Sträucher:

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Cytisus scoparius | Besen-Ginster |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Rainweide |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus mahaleb | Stein-Weichsel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa rugosa | Apfel-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunde |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Mindestpflanzqualität:
100 - 150 cm Höhe, 2 x verpflanzt.

Rank- und Kletterpflanzen:

| | |
|---|---|
| Clematis vitalba | Gewöhnliche Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |

**5.3 Anpflanzung von Laubbäumen**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen im Bereich der Hausgärten, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a, aus Gründen der städtebaulichen Ordnung, das Anpflanzen von Bäumen gemäß der Planzliste 2, deren Pflege und dauerhafte Erhaltung festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte gelten als Richtlinie und können um bis zu 5,00 m verschoben werden.

**5.4 Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
In dem Sondergebiet (SO) ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur Abschirmung gegenüber der Berghausener Straße bzw. zur Einfriedung eine geschlossene Hecke als standortgerechte, geschnittene heimische Hecke bis zu max. 1,50 m Höhe zu pflanzen. Die Hecke darf im Bereich der Ausfahrt des Parkplatzes zur Berghausener Straße sowie im Bereich der Bushaltestelle an der Berghausener Straße unterbrochen werden.

**5.5 Anwuchspflege**
Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind innerhalb der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Eine 3-jährige Anwuchspflege ist zu gewährleisten. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu Pflegen.

### 6. Maßnahmen zum Ausgleich (§9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind zur Vermeidung artenschutzrechtlich nachteiliger Auswirkungen und Beeinträchtigungen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB an den geplanten Gebäuden pro Hausgruppe, in dem Sondergebiet (SO) und in den Gewerbegebieten an den geplanten Gebäuden jeweils ein Ersatzquartier für die im Bebauungsplangebiet festgestellten Zwergfledermäuse, in Form eines Fledermaussteins oder -kastens anzubringen.

## B. Landesrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

**Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW**

**1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauO NRW) im allgemeinen Wohngebiet (WA)**

**1.1.1 Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen, Material und Farbe**
Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe sowie in Form, Gestalt, Farbe und Material in einheitlicher Ausführung zu errichten. Für alle Hauptbaukörper sind Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig. Nebeneinander liegende Garagen und Carports sind mit einem Flachdach in gleicher Traufhöhe und Attikaausbildung auszuführen. Dacheindeckungen mit glasierten und glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

**2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser**
Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang mindestens 1,10 m und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Zwerchhäuser dürfen insgesamt 60 % der Gebäudebreite nicht überschreiten. Weitere Dachaufbauten, insbesondere Satellitenanlagen, sind ausschließlich auf den straßenabgewandten Dachflächen anzubringen.

**3. Fassaden**
Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden bzw. mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie einen Flächenanteil von maximal 20% der zugeordneten Gebäudefassade nicht überschreiten. Für Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

**4. Einfriedungen**
Einfriedungen im rückwärtigen Gartenbereich sind nur als standortgerechte oder geschnittene einheimische Hecken bis zu max. 2,00 m Höhe zulässig. Zusätzliche Zäune bis zu 1,5 m Höhe sind zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen an Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m gemessen von der Gebäudeaußenkante ausgenommen. Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sind unzulässig. Nebenanlagen für die Unterbringung von Müllbehältern oder Fahrrädern sind durch geschnittene einheimische Hecken oder mittels 3-seitiger Einfriedung durch Stabgitterzaun in Kombination mit Rankpflanzen einzugrünen.

**5. Flachdächer von Garagen**
Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bereiche von Dachflächen auf denen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen aufgestellt sind, können hiervon ausgenommen werden.

**6. Garagenwände, Müllboxen**
Garagenwände, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind dauerhaft mit Rankgewächsen oder Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

**7. Vorgärten**
Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Diese sind in wasserdurchlässigem Pflaster zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten. (Ein Vorgarten ist die Fläche bis zur nächstgelegenen Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) und in der kompletten Breite des Grundstücks).

## C. Hinweise

**1. Oberboden**
Gemäß der Empfehlung des Bodengutachters, der Mull und Partner Ingenieur-gesellschaft mbH, Köln (orientierende Bodenuntersuchung gemäß BBodSchV vom 10.08.2012, gutachterliche Kurzstellungnahme), sind im Bereich des WA-Gebietes auf ca. 9.400 qm die Bodenhorizonte bis zu 0,10 m unter Geländeoberkante abzuschieben und eine neue Bodenschicht aufzutragen. Vor Aufnahme der geplanten Folgenutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, müssen in den oberen 0,30 m der nicht bebauten oder versiegelten Flächen natürliche, nicht nachteilig veränderte Böden eingebaut werden, die die Prüfwerte der jeweiligen Nutzung (Wirkungspfad Boden-Mensch - direkter Kontakt) der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) in der jeweils gültigen Fassung einhalten. Die Geländeoberfläche ist derzeitig nicht entsprechend hergerichtet.
Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind baugenehmigungsfreie Antragsverfahren ausgeschlossen. In den baurechtlichen Genehmigungsverfahren (Bauantragsverfahren) ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.
Der Boden ist in den Bereichen, in denen zur Zeit Recyclingmaterial aus der Altlastenbeseitigung lagert, nach dessen Einbau oder Abtransport, auf die Einhaltung der Prüfwerte (Wirkungspfad Boden-Mensch-direkter Kontakt) der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV zu untersuchen.

**2. archäologische Bodenfunde**
Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.227/SGV NW.224), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989, dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**3. Kampfmittel**
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Monheim am Rhein und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

**4. Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten**
Das Stadtgebiet Monheim befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Das Stadtgebiet zählt zu den Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

**5. Leitungstrassen**
Vor Erdarbeiten sind Anfragen und Informationen zu evtl. im Plangebiet über die bekannten Trassen hinaus vorhandenen Leitungstrassen bei den Versorgungsträgern einzuholen.

**6. öffentlicher Nahverkehr**
Das Plangebiet wird von den Bussen der Linie 777 mit der Haltestelle „Wiener Neustädter Straße" in ca. 300 m Gehwegentfernung bedient.

**7. Außenwerbung in dem GE-Gebiet 1 und im SO-Gebiet**
In dem Gewerbegebiet GE1 und in dem SO-Gebiet unterliegen Anlagen der Außenwerbung im Bereich der Berghausener Straße (L 353) gemäß § 28 StrWG NW der Zustimmungs- bzw. Genehmigungspflicht durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein, Mönchengladbach.

**8. Gutachten**
Folgende Gutachten liegen der Planung zugrunde und können im Bereich Stadtplanung und Bebauungsplanung bei der Stadt Monheim eingesehen werden:
- Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der Zentralen Versorgungsbereiche in Monheim am Rhein. (futura consult Dr. Kummer, Eschweiler 2009)
- Abschlußdokumentation zum Rückbau und Bodensanierung Schmolz +Bickenbach, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft, Köln, August 2011; Grundwassermonitoring Schmolz + Bickenbach, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft, Köln, Januar 2012; Orientierende Bodenuntersuchung gemäß BBodSchV auf dem Gelände der geplanten Wohnbebauung an der Grazer Straße, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft, Köln, August 2012
- Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 50B, Grazer Straße der Stadt Monheim, Büro für Freiraumplanung Thilo Herrmann, Solingen, Juni 2012
- Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 50/B der Stadt Monheim, Planungsbüro VIA eG, Köln,
- Oktober 2012
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50/B Berghausener-Grazer
- Straße der Stadt Monheim, Institut für Lärmschutz, Düsseldorf, Oktober 2012
  Ergänzende Verkehrslärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50/B Berghausener-Grazer Straße der Stadt Monheim, Institut für Lärmschutz, Düsseldorf, Januar 2013
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG zum B-Plan Nr. 50/B, Berghausener Straße / Grazer Straße Stadt Monheim am Rhein, Ökoplan, Essen, August 2012

Stadt Monheim am Rhein

# Bebauungsplan Nr. 50B

## Berghausener Straße/Grazer Straße

Maßstab 1:500

Auftraggeber:
**K & K GmbH**
**Projektentwicklung & Beratung**
Centroallee 263 b
46047 Oberhausen
T. 0208.412461-0
F. 0208.412461-18

jinfo@k-kgmbh.net

Planverfasser:
**Jankowski Architekten**
**Stadtplaner** DWB
Fürst-Pückler-Strasse 36
50935 Köln
T. 0221.9404304
F. 0221.4000106

jankowskiarchitekten@t-online.de

1. Ausfertigung
14.03.2013